

## 河合町中高層建築物等の建築に関する指導要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、本町において行われる中高層建築物及び集合住宅(以下、「中高層建築物等」という。)の建築について、一定の基準を定めることにより良好な住環境の維持・保全を図り、住みよいまちづくりに寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 高さ15メートルを超える建築物、又は階数が5以上の建築物をいう。
- (2) 集合住宅 次に掲げるものをいう。
  - ア 中高層集合住宅  
高さ10メートルを超える建築物(第1種低層住居専用地域にあっては軒高が7メートルを超える建築物又は階数が3以上の建築物)で、住戸の数が20以上のもの(低層階を店舗とする場合も含む。)
  - イ ワンルーム形式集合住宅  
住室が1つで主として单身用に使用される住戸により構成される階数が3以上の建築物(低層階を店舗とする場合も含む。)
- (3) 事業者 中高層建築物等の建築主、工事施工者、所有者、販売を行う者
- (4) 建築 建築物の新築、増築、改築をいう。
- (5) 近隣関係住民 次に掲げる者をいう。
  - ア 中高層建築物等が建築される土地の境界から当該建築物の建築高の2.5倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者
  - イ 集合住宅による電波障害の影響を著しく受けると認められる者
- (6) 紛争 当該建築物の建築に伴って生じる日照、通風及び採光の阻害、電波障害、交通安全並びに工事中の騒音及び振動等周辺への影響に関する近隣関係住民と事業者との間の紛争をいう。

### (適用範囲)

第3条 この要綱は、前条第1号又は第2号に該当する中高層建築物等の建築に適用する。

- 2 この要綱の適用を受けずに建築された建築物で、増築等により階数並びに住戸の数が増加、又は、増加することにより新たに適用を受けることが明らかとなった建築物は、この要綱を適用する。

(事前協議等)

第4条 事業者は、中高層建築物等を建築しようとする場合は、建築基準法(昭和25年法律第20号)に基づく申請の前に町長に申し出て協議(以下「事前協議」という。)を行わなければならない。

2 事前協議の手続きは、次に掲げるとおりとする。

(1) 中高層建築物等の建築に伴う事前協議書(第1号様式)に別表第1に定める図書を添付し、別表第2に定める部数を整えて町長に提出すること。

(2) 事業者は、第9条から第27条までに定める事項に関して町長及び関係機関と協議すること。

(3) 事業者は、町長及び関係機関との協議により中高層建築物等の建築に伴う事前協議書の図書に変更が生じた場合は、その都度、計画変更説明書(第2号様式)に変更した図書を添付し、必要部数を整えて町長へ提出すること。

(4) 町長は、第1号の協議が完了した場合は、事前協議完了書(第3号様式)をもって事業者に通知するものとする。

3 事業者は、中高層建築物等の建築に伴い都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第29条第1項に規定する許可を必要とする開発行為で、河合町開発行為に関する指導要綱(平成28年3月河合町告示第2号)の規定に基づく協議を行う場合は、当該事前協議と併せて行わなければならない。

4 事業者は、中高層建築物等を建築しようとする区域が所在する自治会等と誠意をもって協議を行い、その内容について同意書を提出しなければならない。

5 事業者は、前項に規定する同意書が提出できない場合は、その協議内容について協議報告書を提出しなければならない。

6 町長は、前項の規定により協議報告書の提出があったときは、自治会等と事業者相互の合意形成が図られるよう努めるものとする。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、この要綱に定める事項を遵守することにより良好な居住環境を確保し、住みよいまちづくりに努めるものとする。

(説明会の開催等)

第6条 事業者は、中高層建築物等を建築しようとする場合は、建築に係る計画内容をはじめ、建築工事における進入路対策、地域の安全対策など広範囲に関係すると思われる以下の事項について地元自治会及び近隣関係住民と協議を行い、必要な事項については協定を締結するなど合意の形成を図るものとする。

(1) 建築敷地の形態、規模及びその敷地内における当該建築物の位置並びに周辺建築物の現況

(2) 当該建築物の規模、構造及び用途

(3) 当該建築物の建築に関する工期、工法及び作業方法等

(4) 当該建築物の工事中の騒音、振動等の防止策及び工事中の安全対策

- (5) 当該建築物の建築に伴う電波障害、通風及び日照等に対する措置
- (6) その他当該建築物の建築に伴い、近隣住民が影響を受けると認められる事項

2 事業者は、説明会及び協定等の内容について、議事録及び関係資料を作成し遅滞なく町長へ提出するものとする。

#### (紛争の予防等)

第7条 事業者は、中高層建築物等を建築するにあたり、紛争の予防と調整に留意して、建築計画の概要を記載した標識(第4号様式)を近隣関係住民の見やすい場所に設置し、標識設置届出書(第5号様式)により町長に届け出なければならない。

2 事業者は、中高層建築物等の建築について、近隣関係住民等と紛争が生じないよう努め、紛争が生じたときは誠意をもって自主的に解決し、紛争内容報告書(第6号様式)にて遅滞なく町長に報告しなければならない。

#### (建築計画に対する変更の要請)

第8条 町長は、中高層建築物等の建築により著しく住環境が悪化すると判断する場合、又は不法駐車等が増え、車両及び人の往来の支障となり危険と判断する場合は、住戸の数の削減又は建築時期等の変更を建築計画変更要請書(第7号様式)により事業者に要請するものとする。

2 事業者は、前項の要請があった場合は、建築計画を変更するよう努めなければならない。

#### (道路)

第9条 事業者は、本町が管理する道路の占用、拡幅、掘削等道路構造物に変更又は防護の必要があるときは、町長と協議し必要に応じて各種申請を行わなければならない。

2 事業者は、工事関係車両に付着した泥土にて路面の汚損が生じることのないよう十分対策を講じるとともに、汚損、破損が生じた時は、即時清掃及び復旧を確実にしなければならない。

#### (雨水排水施設)

第10条 雨水排水施設は、次に掲げるところによるものとする。

(1) 中高層建築物等が建築される敷地を含んだ周辺の地形から集水区域を的確に把握し、町長が示す放流先の流末までの処理能力を勘案して計画すること。

(2) 区域内の排水施設は、区域外の区域(その地形から区域内の排水施設へ雨水の流入が見込まれる土地をいう。)も加えて計画した施設とすること。

(3) 洪水や溢水等による災害を未然に防ぎ、正常にその機能を維持できる施設とすること。

(4) 雨水排水施設の構造、流出量及び流出断面の算定は、町長の指示に基づき

計画すること。

(5) 事業者は、第1号から前号までの規定により流出量の検討を行った結果、既存の雨水排水施設では処理能力が不足していることが明らかとなった場合は、関係法令等の手続きの前に町長に指示を仰ぎ、その指示に沿った内容で既存雨水排水施設の改修を計画した後に、関係法令等の手続きを行い事業者の負担により既存の雨水排水施設を改修すること。

2 雨水の放流については、河川又は水路に接続して行うものとし、当該河川又は水路の管理者等と協議を行い、その内容について同意書を提出しなければならない。

(汚水排水施設)

第11条 汚水排水施設は、次に掲げるところによるものとする。

(1) 河合町下水道条例(昭和59年7月河合町条例第15号)及び河合町下水道条例施行規則(昭和59年7月河合町規則第9号)の規定に基づき又は、準じ設置するものとする。

(2) 汚水排水施設の構造、流出量及び流出断面の算定は、町長が指示する算定方法により計画すること。

(衛生)

第12条 汚水処理については、次のいずれかの方法によるものとし、原則として雨水と分離した分流式により処理するものとする。

(1) 水洗(浄化槽)

(2) 公共下水道

2 水洗(浄化槽)によって処理しようとする場合は、分流式として監督官庁の定める形式基準による浄化施設を設置し、処理水の放流については、放流することとなる水路の管理者の同意を得るとともに、必要な事項は町長と協議し決定するものとする。

3 水洗(浄化槽)及び公共下水道によって処理した汚水を放流する場合の水質は、下水道法第8条の規定による水質基準に適合し、かつ下水の水質の検定方法等に関する省令(昭和37年厚生省、建設省令第1号)の規定による検査に合格する水質に処理されたものでなければならない。

4 集中浄化施設を設けた場合、将来公共下水道に接続されるまでの管理は、開発者により行わなければならない。

5 水洗(浄化槽)又は公共下水道によって処理した汚水の放流に起因して生ずる紛争は、すべて事業者において解決するものとする。

(雨水流出抑制施設)

第13条 事業者は、中高層建築物等の建築に伴い見込まれる河川の洪水流量の増加に対処し当該建築物が建築される区域の下流の治水安全度を低下させないために、雨水流出抑制施設を設けるものとする。

2 雨水流出抑制施設の計画及び設計は、大和川流域調整池技術基準(案)(昭和61年5月奈良県土木部河川課、奈良県治水砂防協会)若しくは大和川流域小規模開発雨水流出抑制対策設計指針(案)(平成20年1月大和川流域総合治水対策協議会)に基づき行わなければならない。

(消防水利施設)

第14条 事業者は、建築敷地内の消防水利については、奈良県広域消防組合の指導を受け、その指導に基づき必要な処置を講じるものとする。

(水道施設)

第15条 水道施設は河合町水道事業管理者と事前に協議し、河合町水道事業給水条例(昭和56年6月河合町条例第16号)及び河合町水道事業給水条例施行規程(平成10年4月河合町企業管理規程第2号)の規定に基づき設置するものとする。

(駐車・駐輪施設)

第16条 事業者は、建築物の規模及び用途並びに居住者の安全等を考慮し、次の基準により適切に駐車・駐輪施設を設置する。

(1) 駐車施設

ア 中高層建築物

建築物の規模及び用途により町長と協議し決定した施設数とすること。

イ 集合住宅

集合住宅の駐車施設は、建築物の敷地内に設置し計画戸数以上の施設数を設けることとし、低層階を店舗とする場合は、来店者数の見込みに応じた必要数を計画戸数に加えた施設数とすること。

ウ 中高層建築物等の駐車施設1区画の仕様は、幅2.5メートル以上とすること。

エ 来客用の駐車施設のうち、車いす使用者用駐車施設を1以上設けること。

オ 車いす使用者用駐車施設1区画の仕様は、幅3.5メートル以上とし、車いす使用者用である旨を標示すること。

カ 車いす使用者用駐車施設は、当該建築物の出入口に近い位置に設置し当該建築物に至る通路の幅を1.2メートル以上とすること。

(2) 駐輪施設

ア 中高層建築物

建築物の規模及び用途により町長と協議し決定した施設数とすること。

イ 集合住宅

計画人口以上の施設数とすること。

(ごみ集積施設)

第17条 ごみ集積施設の設置は、収集作業を円滑に行うため、次に掲げるところによるものとする。

- (1) ごみ集積施設は、収集車が前進のままで容易に収集できる位置に設置すること。
- (2) ごみ集積施設の構造・面積及び衛生管理については、町長と協議して決定すること。
- (3) 中高層建築物等の一部を住戸以外の用途に供する建築物におけるごみ集積施設は、家庭ごみと、それ以外のごみを明確に区分できるごみ集積施設とすること。
- (4) ダスト・シュートは設置しないこと。

(交通安全施設)

第18条 交通安全施設は、歩行者又は車両の通行に関して、安全が確保されるものとする。

(防犯施設)

第19条 防犯施設は、地域の住民が、安心して生活できるよう町長と協議して計画するものとする。

(公害の防止)

第20条 事業者は、中高層建築物等の建築に起因する公害(大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、振動及び騒音等の人の健康や住環境に及ぼす被害)の発生を未然に防ぐ対策を講じるものとする。

(文化財の保護)

第21条 事業者は、事業区域及びその周辺の文化財等の有無について、河合町教育委員会に確認し、文化財がある場合は、その取り扱いについて協議し指示に従うものとする。

2 事業者は、工事中、文化財等を発見したときは、ただちに工事を中止し、現状を変更することなく速やかに河合町教育委員会及び関係機関へ届け出て、これらの措置等について協議し指示に従うものとする。

(交通安全対策)

第22条 交通安全対策は、次の各号に定めるところによるものとする。

- (1) 周辺の交通状況を調査し、工事中及び工事完了後においても交通安全に効果を発揮する施設を設置すること。
- (2) 工事期間中は、必要な箇所に交通誘導員を配置すること。
- (3) 工事関係車両の通行経路については、所轄の警察署の指導を受け指示に従うこと。
- (4) 車両の運行時間帯は、朝夕の混雑時、通学・通園時間帯を避けること。

(補償)

第23条 事業者は、中高層建築物等の建築に起因して公共施設等を破損したときは、町長と協議の上、当該破損箇所を原形に復旧するものとする。

(公共施設及び公益的施設の帰属と管理)

第24条 事業者は、中高層建築物等の建築により新たに設置した公共施設及び公益的施設(以下「公共公益施設」という。)は、河合町公共施設及び公益的施設の帰属と管理に関する要綱(平成28年3月河合町告示第4号)に基づき本町へ帰属及び移管するものとする。ただし、事前協議において別段の定めをしたものについては、この限りでない。

2 前項の規定により本町へ帰属される公共公益施設については、公共施設及び公益的施設の帰属と管理に関する協定書(第8号様式)により協定を締結するものとする。

3 前項の協定の締結日は、事前協議が完了した日とする。

(事前協議の変更)

第25条 事業者は、町長との事前協議が完了した後に中高層建築物等の建築における計画を変更しようとする場合は、中高層建築物等の建築に伴う事前協議書(変更)(第9号様式)により町長と再度協議するものとする。ただし、軽微な変更についてはこの限りでない。

(事前協議の廃止)

第26条 事業者は、中高層建築物等の建築における計画を廃止しようとするときは、事業計画廃止届(第10号様式)を町長に提出しなければならない。

(適用除外)

第27条 国又は地方公共団体、その他公的機関が行う中高層建築物等の建築については、この要綱の一部又は全部を適用しないことができる。

(その他)

第28条 この要綱に定めのない事項については、町長が別に定める。

附 則

1 この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

2 河合町中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱(昭和63年6月河合町訓令第7号)は廃止する。